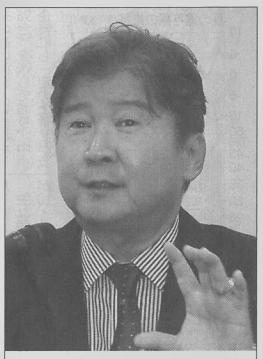
《第4回》
相続・事業継承セミナー

主催：神奈川新聞社　特別協力：株式会社 シー・エフ・ネッツ
企画・制作／神奈川新聞社クロスメディア営業局

相続対策は元気なうちに
～遺言書でトラブル回避～

一般の方や企業経営者を対象に第4回相続・事業継承セミナーが10月11日、神奈川新聞社本社（横浜市中区）で開かれた。株式会社シー・エフ・ネッツの倉橋隆行代表取締役が「プロが教える損しない相続」、税理士の保立秀人氏が「知らなかったでは済まされない！相続トラブル事例とその対策」をテーマに講演を行い、新相続税で変わる相続の問題点や相続トラブルの回避方法について分かりやすく解説した。



株式会社 シー・エフ・ネッツ 代表取締役
倉橋 隆行氏

不動産に関する法律に詳しく、相続対策や土地有効活用、不動産登記などに定評あり。講演、著書執筆、テレビ・ラジオ出演など各方面で活躍中。

損しない相続→

あなたの財産相続 責任もって対策を

分けやすい財産で円満な遺産分割に

被相続人（相続人に相続する財産のもの所有者）は相続人となる遺族がもめないように生前に対策をとっておく必要がある。とくに、分割できない不動産はトラブルの種になりやすく、不動産を多く所有している人は注意していただきたい。なるべく相続人が分けやすいように財産を残すようにする。そうすれば、相続による無駄な争いを生まずに済み、亡くなった後も相続人に感謝されるに違いない。

相続税の課税遺産額は「相続財産の総額（借金などの債務・葬式費用は控除）」から「基礎控除額」を差し引いて算出する。来年度の税制改正によって、基礎控除額が現行の「5000万円＋1000万円×法定相続人数」から6割に縮小されれば「3000万円＋600万円×法定相続人数」に変更される。たとえば、相続人が妻と3人の子どもがいた場合、基礎控除額が9000万円から5400万円まで下がる計算になる。そうすると、相続財産が1億円だと、課税遺産額が1000万円から4600万円にまで膨らんでしまうので、該当する人は早いうちに対策しないからは。

最高税率に関しても現行では50％（取得金額が3億円を超える場合）だが、来年度からは55％（取得金額が6億円を超える場合）まで引き上げられる。

控除を上手に利用 有効な生前贈与を

相続税対策として、生前に財産を贈与する方法は「暦年課税制度」と「相続時精算課税制度」がある。

暦年贈与は基礎控除が毎年110万円まで受けられる。さらに、婚姻期間が20年以上の夫婦であれば、配偶者控除として「居住用不動産又は居住用不動産を取得するための金銭の贈与」の特例が適用されて、基礎控除110万円のほか、最高2000万円まで控除できる。一方、相続時精算贈与は65歳以上（※）の親から20歳以上の子へ2500万円までは贈与税がかからずに贈与できる。ただし、相続が発生した際には、生前贈与された財産も含めて相続税が発生する。よって、方法や「養子縁組み」または「結婚」により相続人数を増やして基礎控除額を上げる方法などもある。どれがもっとも有効的な手段か、被相続人は事前にしっかりと検討して実行したい。

※税制改正後は60歳以上

所有の価値なし！ 利益なき遊休土地

財産は多く残せばそれで良い訳ではない。価値があるものかどうかが重要になる。もし、価値のない不動産であれば、生前に売却しておいた方が賢明である。たとえ先祖代々受け継いだ土地であっても、利益が見込めない遊休土地を所有しておく必要性はまったくないからだ。加速する人口減少により首都圏と地方の格差がますます大きくなる中で、地方の遊休土地の価値が今後あがるとは到底考えられない。それでも相変わらず路線価だけは高いままの土地を守り続けても、ただ「相続税」という負債を生むだけと言える。

仮に、その土地の相続税が6000万円だとする。もし、次の代へ相続されると、価値のない土地を遺族に6000万円で無理やり売りつけるのと同じことになるのだ。さらに、その相続税を払う資金がない場合は、ほかの有益な土地を売ることにもなりかねない。そこまでして守るべき財産なのか、現実的判断していただきたい。

「不要であれば、相続人が相続してから売却すればいい」と思っている人もいるが、相続税の納税期間10ヶ月以内に売れる保証はないし、焦って安く売り払ってしまうかも知れない。そう思うと、長期譲渡税20％を支払ってでも売れるときに売却してしまい、現金化して相続した方が相続人はどれほどありがたいことか一目瞭然ではないだろうか。

また、同じ土地でも更地のまま相続するのか、それとも建物を建てて相続するのか、どちらが有効的なのか長期的な視野で考えないといけない。その際に指標になるのが、次の計算式。

V（不動産の実質価格）＝I（家賃から管理費や固定資産税を差し引いた実質収入）／R（キャップレート）

建築費1億円でマンションを建てたとしても、収入が700万円でキャップレートが10％の土地の場合、実際の評価は7000万円にしかならないことがわかる。それを知らないと、あとで借金の返済ができないなど、最悪の状況を招きかねない。

「自分の財産を相続人にどう分けるか、どのように残すか、生前にしっかりと考えて、相続人がもめないように対策を行うことが被相続人の責任でもあります。私たちはそれに対して、全力でサポートさせていただきます。」と、倉橋社長は締めくくった。

会場には約90人の市民が参加し、講師の話を真剣に聞いていた

遺産額関係なし！ 相続争いにご注意

これは名義預金？ 事前にチェックを

現在、年間死亡者数約150万人のうち申告相続税を行う割合は約4％の5万人にとどまるが、来年度の相続税改正により、課税割合が8～9％に増加すると見込まれている。相続人となる遺族が困らぬように相続税対策を万全に行うためにも、自分が該当するか否か早期に確認しよう。

「相続税対策はお金持ちだけがすること」と考えている人が多いが、相続における トラブルは遺産総額5000万円以下のケースが8割を占めているのが実際のところ。そのため、財産の大小に関わらず、相続税対策は生前に責任をもって行うべきと言える。

税務調査は年間で約1万2千件ほど入り、そのうち1万件は修正申告をしている。指摘内容で目立つのは、預貯金が名義預金と見なされること。相続対策として、子どもや孫に毎年贈与している人も多いが、通帳・印鑑の管理者が本人であることや贈与の事実を本人が認識していないと、名義預金と見なされるので注意しなければならない。また相続財産のうち不動産の占める割合は、5割にも及ぶ。

小規模宅地の評価減が適用できるかどうかによって不動産の評価は大きく変わるため事前に適用できるかどうか専門家に確認しておきたい。

税理士
保立 秀人氏

立教大学法学部卒業。2007年に辻・本郷税理士法人に入社。2014年、銀座タックスコンサルティングを開設。法人税務申告のほか幅広く業務を行っている。

あなたの遺言書で 相続トラブル回避

相続トラブルを回避させる方法は、被相続人が自分の財産をきちんと把握して、遺言書を正確に作成することが重要になる。とくに遺言書を残すべきケースを次に挙げる。

●相続人が配偶者と兄弟姉妹

●相続人たちが不仲

●特定の財産を特定の相続人に相続したい

●相続人以外に財産を相続したい

子どもがいない場合、兄弟にも1／4の相続の権利がうまれる。ただし、兄弟には最低保障の遺留分がないので遺言書によって全財産を配偶者に残すこともできる。また、相続の権利をもたない孫に相続したい場合も遺言書によって、相続が可能になる。このように、遺言書は財産の名義変更の証明書でもあるので、有効に活用していただきたい。

もし遺言書がないと、遺族は相続税申告期間10ヶ月以内に遺産をすべて調べる必要があり、必要に応じて納税もしなければならない。銀行口座に関しても、相続人全員の押印・署名が入った遺産分割協議書がないと預金を引き出すこともできない状態になってしまう。こういった相続人の負担を減らすためにも、けっして大げさだと思わずに遺言書を必ず作成するようにしてほしい。

遺言書により特定の不動産を特定の人物に相続しても、それにかかる相続税を支払えないと元も子もないので、被相続人は相続人の経済状況も含めて考えないといけない。さらに、その不動産が価値がある物なのか見誤ると、将来相続人に負債をもたらす可能性もあるので注意したい。

相続税の申告スケジュール

資産運用　年金不安　相続問題　資産管理　事業継承

あなたの資産運用はなぜ不安が残るのか。
原因の大半は弊社の提案力で解決できます。

シー・エフ・ネッツグループが選ばれる5つの理由
1. 不動産の法律・税務・相続などを考慮したトータルなアドバイス
2. 不動産投資や運用、土地有効活用などでの適切なアドバイス
3. 顧客利益を優先し、倫理観をもって正しい判断を積み重ねる
4. ワンストップで建設・不動産に関する業務が完結する
5. 賃貸から売買、相続対策、不動産投資などがシステム化

シー・エフ・ネッツ　コンサルタント資格保有者数：CPM®(Certified Property Manager：米国認定不動産経営管理士）同講師資格も含め20名、CCIM®(Certified Commercial Investment Member：米国認定不動産投資専門家顧問資格）4名、不動産コンサルティングマスター9名、宅地建物取引主任者32名、一級建築士、二級建築士、マンション管理士、税理士、行政書士、土地家屋調査士、盛災建築物応急危険度判定士、住宅メンテナンス診断士、住環境測定士補、不動産アナリスト、住宅ローンアドバイザー、普通損害保険資格者、賃貸不動産経営管理士、金融取引管理課程、1級FP技能士、相続対策専門士、個人情報取引主任者、管理業務主任者他

ぜひ皆さまの身近な「不動産コンサルタント」としてご活用ください！

シー・エフ・ネッツをを知るには、まずは、親しみやすい書籍

http://www.cfnets.co.jp/books/

全国有名書店・amazon他で絶賛発売中！お求めやすいKindle版でも一部取扱いがございます。

<主な取り扱い業務>
相続対策、不動産投資、不動産購入（不動産売買仲介業務含む）、借地権整理、賃貸形成、ファイナンシャルプランニング、プロパティマネジメント（賃貸管理会社）、リーシングマネジメント（賃貸仲介業務会社）、テナントリーシングに係属、飲食店の運営、自社による建築・設計・リフォームそしてウィークリーマンスリーマンションからリゾートホテルの運営、観光資源の活性化など。

ラジオ　テレビ　新聞　でも活躍！
『ここが知りたい不動産』
神奈川新聞　毎週水曜日　カラム掲載中
J-COM（31ch）　毎週水曜日 22:30頃～
Bay FM 78
FM ヨコハマ（84.7）Morning Status内　毎週水曜日 6時20頃～
テレビ神奈川（3ch）ありかたり内　毎月第3木曜日 21頃

株式会社シー・エフ・ネッツ　http://www.cfnets.co.jp
不動産総合コンサルティング　宅建業者免許（3）第6045号
【鎌倉本店】（旧：横浜本部）〒248-0007 神奈川県鎌倉市大船 2-19-35
【東京本社】（旧：東京支社）〒103-0027 東京都中央区銀座 1-13-1 Daiwa 銀座 1 丁目ビル 7 階
【大阪支社】〒530-0011 大阪府大阪市北区梅田 1-3-1-500 号

読者様限定
無料個別相談
0120-177-213
TEL 0467-50-0210　FAX 0467-50-0679　MAIL Info@cfnets.co.jp
本広告をご覧いただいた方限定で、当社コンサルタントによる個別相談を無料にてお受け致します。（初回のみ無料となります。）ご希望の方は上記の番号までお電話ください。

シー・エフ・ネッツ セミナーのご案内

知らないと損する
相続の仕組み

いよいよ来年の1月から、相続税の基礎控除が引き下げられ、課税対象者が大幅に増えることが予想されます。そうです、「あなた」もその対象の一人です。
本セミナーでは個人、中小企業経営者を問わず、相続・事業継承における賢い「知恵」を学んでいただきます。参加費は無料ですので、ぜひお気軽にご参加ください。

第1部「知らなかったでは済まされない！相続トラブル事例とその対策」
税理士
保立 秀人
【プロフィール】◇保有資格 税理士
立教大学法学部卒業。2007年に辻・本郷税理士法人に入社。2014年に税理士法人銀座タックスコンサルティングを開設。法人税務申告のほか、組織再編、相続・事業継承コンサルティングなど幅広く業務を行っている。

第2部「損しない相続」の著者が伝授する相続に関するノウハウ
株式会社シー・エフ・ネッツ　代表取締役
倉橋 隆行
【プロフィール】◇保有資格 CPM
不動産に関する法律に詳しく、相続対策や土地有効活用、不動産投資などにも定評があり、講演、著書執筆などを全国で行う。「ここが知りたい不動産」は当紙面で毎週木曜日コラムを掲載中、その他にもFMヨコハマ・テレビ神奈川・J-COMで放送中。

日時　平成26年11月24日（月・休）13:30～16:30（受付開始 13:00～）
会場　崎陽軒ヨコハマジャスト1号館（3号室）
横浜市西区高島 2-12-6 ／ JR各線「横浜」駅　徒歩約2分
講師　第1部／保立 秀人（銀座タックスコンサルティング専任税理士）
第2部／倉橋 隆行（株式会社 シー・エフ・ネッツ 代表取締役）
受講料　無料　申込締切 11月19日（水）　主催　シー・エフ・ネッツ

セミナーのお申込み・詳しいお問合せはこちら
株式会社シー・エフ・ネッツ　企画開発室
0120-177-213
FAX 0467-50-0679
MAIL info@cfnets.co.jp